

社科院料今年樓價增速不逾1%

中國熱點城市調控續收緊 銷售面積或現負增長

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）中國社科院近日發佈的年度《房地產藍皮書》指出，控風險是今年中國樓市的主題，預計熱點城市調控政策將繼續收緊，料今年商品房銷售面積將出現5%至10%的負增長，樓價增速由2016年的10%下降到不超過1%，樓價平穩將有利於宏觀經濟的平穩運行。

藍皮書指出，去年中國樓市在去庫存背景下經歷了新一輪上漲，全年商品住宅銷售面積接近14億平方米，創歷史新高，全國房地產開發投資總額突破10萬億元人民幣。與宏觀基本面因素決定的中長期住房需求增長放緩趨勢相比較，當前的銷售規模難以持續，住宅開發投資增速也將放緩。同時，伴隨着熱點城市房地產調控政策的實施，樓價漲幅自去年10月以來已出現收窄。

控風險為今年樓市主題

藍皮書執行主編、中國社科院城市發展與環境研究所副研究員王業強表示，2017年國家對樓市的調控思路由去庫存轉向抑制泡沫與去庫存並存，控風險是2017年樓市主題，預計熱點城市調控政策將繼續收緊。從商品房市場銷售情況來看，2017年增速回落，價格走勢相對平穩，預料商品房銷售面積與銷售額增速比2016年雙雙回落，降幅分別為10個百分點和20個百分點，商品房均價增速由2016年的10%下降到不超過1%。

租賃市場可望成新機遇

課題組認為，2017年中國樓市將進入量價調整階段，市場分化將進一步深化和強化，但部分城市仍存在市場機會。一線城市步入存量房時代，新房開發建設的市場空間不斷被壓縮，城市產業升級帶來的存量土地和存量物業盤活將是未來的主題，租賃市場有望成為樓市發展的新機遇。二線過熱城市樓價空間被透支，量價回調是大概率事件，但具備產業和人口支撐的城市，將成為下一個市場發展的新風口，如天津、鄭州、武漢等城市受益於城市群發展，城市潛力將逐漸顯現，量價將進入平穩增長周期；西部節點型城市，如重慶、成都、西安等城市樓價相對較低，市場發展有望進入新階段。此外，位於大城市周邊的小城市或自身產業優勢顯著的三四線城市，房地產市場發展仍具備潛力。

此外，京津冀協同發展規劃中對北京功能有新的定位，使得北京對中高端人才的吸附作用越來越強。人口的淨流入，會產生房產的需求。對於2017年來說，北京樓市交易的基本面不會改變，樓價仍會上漲，伴隨着樓價上漲，調控政策仍將繼續，以達到穩定樓價的目的。

■社科院《房地產藍皮書》認為，當前的銷售規模難以持續，住宅開發投資增速也將放緩。圖為廈門一處房地產樓盤。 中新社



2017年樓市主要指標預測

- 商品房銷售面積降幅為10%
- 商品房銷售額增速降幅為20%
- 商品房均價增速不超過1%
- 17個主要城市辦公樓空置率為20%
- 北京南五環外新盤均價為6萬元人民幣/平方米

整理：記者 王珏

一線城市全面上調房貸利率

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）中國媒體報道，繼京滬之後，廣州近日也收緊房貸政策，首套房貸利率全面上調至基準利率。至此，中國一線城市已經全面上調房貸利率，首套房貸基本取消折扣；二套房貸主流利率是基準上浮10%，並有12家銀行已經停貸。

全部按基準利率執行

據上海證券報報道，從5月8日起，廣州四大國有銀行首套房貸利率全面上調，全部按照基準利率執行。其他中小股份制銀行目前還有首套95折優惠利率，但不排除接下來向國有大行看齊，提高利率的可能性。目前來看，四大一線城市已全部上調房貸利率，提高買樓的資金成本以達到去槓桿、調控樓市的目的。其中，北京信貸政策最為嚴格，從5月2日起，包括幾大國有商業銀行在內的北京主要銀行已陸續收緊房貸政策，首套房將執行基準利率，二套房貸上浮20%。上海、廣州、深圳目前二套房政策變化不大，按照首付七成、1.1倍基準利率

執行；上海國有四大行仍維持首套房9折優惠利率暫無變化，部分中小銀行將首套房優惠利率從9折上調至95折；廣州、深圳首套房利率已普遍按基準利率執行。

12家銀行二套房停貸

報道還援引據深圳中原地產統計，4月以來，中國35個城市533家銀行中，有122家銀行首套房貸利率上升，佔比22.89%，目前二套房貸主流利率是基準上浮10%，並有12家銀行已經停貸。

該報道未指明12家停止二套房貸的銀行名稱，據記者向北京工商銀行和農業銀行的貸款經理查詢，兩家銀行均稱未得到二套房停貸的通知，但批貸和放款的時間確實“不可控”。

此外，當日發佈的《房地產藍皮書》指出，2017年樓市信貸政策將會實現更加均衡分配，即加大對實體經濟信貸支持力度，適當加大對三、四線城市房地產信貸資源的傾斜，以降低一、二線熱點城市居民的槓桿比例。

專家籲加快房地產稅法落地

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）中國社科院城環所副研究員王業強日前指出，當前中國房地產市場面臨三四線城市去庫存任務艱巨、长效机制尚未形成、住房租賃制度急需完善、棚改建設仍存不足等主要問題。對此，他建議分類調控，因城施策，促進房地產市場均衡發展；加強改革，立法優先，加快推進房地產稅法落地實施。

王業強認為，中國現有的房地產稅收體系，具有一個明顯的重交易、輕保有的特點，因此需要理清中國房地產稅收體系，稅制安排上應該統籌考慮房地產開發、保有、轉讓、出租等環節的稅收。在增加保有房地產稅負的同時，應該考慮降低開發和交易環節的稅費，有利於鼓勵房屋流轉、經營和出租，促進資源節約利用，同時在總結房地產稅的試點經驗的基礎上，對房地產稅的功能定位、路徑的選擇和制度設計方面進行研究和系統設計。

此外，中國社科院農村所研究員魏後凱指出，當前大城市樓價過高、上漲過快，居民財富急劇拉大，對實體經濟也產生了一定的影響。怎麼解決這個問題？首先是盡快建立房產稅，通過房產稅來解決房地產的問題。他介紹，即使稅率是1%，500萬元人民幣要交5萬元人民幣，每年都要交，這對樓價調控是很重要的措施。